TA/CJ
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 31/07/2018

RG N°2758/2018

Monsieur KONAN KOFFI

(La SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA & Associés)

Contre

Madame OUATTARA ASSANA THIEKOUNON

DECISION : Défaut

Nous déclarons incompétent pour connaitre de la présente action au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du demandeur.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 31 JUILLET 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le trente et un juillet ;

Nous, **Madame TOURE Aminata épouse TOURE**, Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de **Maître COULIBALY DRAMANE THOMAS,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 16 Juillet 2018, Monsieur KONAN KOFFI a fait servir assignation à Madame OUATTARA ASSANA THIEKOUNON d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- constater la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef au sens de l'article 1728 du code des loyers et de la copropriété ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

- condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur KONAN KOFFI expose qu'il est propriétaire d'un immeuble sis à Koumassi Remblais qu'il a, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location à Madame OUATTARA ASSANA THIEKOUNON ;

Cependant, celle-ci ne s'acquitte pas régulièrement de son obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 800.000 FCFA représentant dix (10) mois de loyers échus et impayés allant d'Août 2017 à Avril 2018 ;

Il fait noter qu'il a fait servir à Madame OUATTARA ASSANA THIEKOUNON une mise en demeure en date du 27 Avril 2018

d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Il indique que cette situation lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Il précise qu'aux termes de l'article 7 du contrat de bail liant les parties : « *A défaut de paiement d'un seul loyer, après une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail restée infructueuse dans un délai d'un mois, le preneur sera expulsé par simple ordonnance du juge des référés sans préjudice de tous dommages et intérêts.* » ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la constatation de la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La défenderesse n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

Le juge des référés a soulevé d'office l'exception d'incompétence et a invité les parties à faire leurs observations ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse n'a pas été assignée à personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

Sur la compétence du juge des référés

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*
La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.
A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à

bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.
La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

Il s'induit de cette disposition qu'en cas de non-respect des clauses et conditions du bail, le preneur peut saisir la juridiction compétente statuant à bref délai aux fins de constater la résiliation du bail et d'en prononcer l'expulsion conséquente ;

La juridiction par excellence statuant à bref délai est le juge des référés ;

Toutefois, la compétence de cette juridiction se limite à la constatation de la résiliation et non au prononcé de cette résiliation ;

Ce qui signifie que les parties soient liées par un contrat de bail prévoyant une clause résolutoire de plein droit ;

En l'espèce, il a été produit au dossier un contrat de bail en date du 10 Juillet 2015 liant les parties qui prévoit en son article 9 que : « *A défaut de paiement d'un seul loyer, après une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail restée infructueuse dans un délai d'un mois, le preneur sera expulsé par simple ordonnance du juge des référés sans préjudice de tous dommages et intérêts.* » ;

Une telle clause n'est pas une clause résolutoire de plein droit pouvant être constatée par le juge des référés ;

Ladite juridiction sera amenée en effet, à se prononcer sur l'exécution ou non par les parties de leurs obligations contractuelles et à prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties en cas de non-respect des clauses et conditions du bail par une partie ;

Connaitre de l'exécution par les parties de leurs obligations contractuelles est une question de fond relevant de la compétence du juge du fond ;

Il sied, dès lors de se déclarer incompétent pour connaitre de la présente action au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Sur les dépens

Le demandeur succombant, il sied de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référés et en premier ressort ;

Nous déclarons incompétent pour connaitre de la présente action au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du demandeur.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN ★ LE PRESIDENT ★

N 00282741

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 28 AOUT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 67
N° 1426 Bord. 496/99
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre